कार्यालय संयुक्त संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, इन्दौर, (म.प्र.)

E-mail - indore@mptownplan.gov.in

क्र./ /INDLP–6214/19/नग्रानि/2020, इन्दौर, दिनांक

प्रति,

शुभम सिटी होम्स् प्रा.लि.
तर्फे पार्टनर श्री सुमित पिता श्री कल्याणमल मंत्री,
निवासी– प्रथम मंजिल, कल्याण भवन, 203, जवाहर मार्ग, इन्दौर (म.प्र.)

विषय : ग्राम राउ, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 1411/1/1, 1411/1/2, 1411/2/1, 1411/2/2 कुल रकबा 5.872 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद।

संदर्भ : आवेदक का आवेदन कार्यालय में प्राप्त दिनांक 09/12/2019.
कॉलोनी का नाम :– "शुभम वैली" (Shubham Valley)"

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक– शुभम सिटी होम्स् प्रा.लि. तर्फे पार्टनर श्री सुमित पिता श्री कल्याणमल मंत्री, निवासी– प्रथम मंजिल, कल्याण भवन, 203, जवाहर मार्ग, इन्दौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम राउ, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 1411/1/1, 1411/1/2, 1411/2/1, 1411/2/2 कुल रकबा 5.872 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन बाबद् निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए है :–

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क रूपये 10,000/– ऑनलाईन चालांन क्रमांक 0217215, दिनांक 05/12/2019 एवं रूपये 20,000/– ऑनलाईन चालान क्रमांक 0217216, दिनांक 05/12/2019 तथा अनुज्ञा शुल्क ऑनलाईन चालान क्र. 02171463, दिनांक 27/01/2020 द्वारा राशि रूपये 40,400/–, चालान क्र. 02171464, दिनांक 27/01/2020 द्वारा राशि रूपये 2,00,000/– एवं चालान क्र. 02171465, दिनांक 27/01/2020 द्वारा राशि रूपये 2,00,000/– द्वारा जमा। इस प्रकार कुल रूपये 4,70,400/– जमा।
3. खसरा बी–1, पी–2 वर्ष 2019–2020 एवं ऋण पुस्तिका।
4. सीमांकन रिपोर्ट, शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति पत्र।
5. अभिन्यास।

विषयांकित भूमि का आवेदक के इंजिनियर की उपस्थित में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल मौके पर रिक्त अवस्था में है। प्रश्नाधीन स्थल के पश्चिम दिशा में 18.0 मीटर चौडे प्रस्तावित मार्ग से पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना–2021 में भूमि आवासीय उपयोग हेतु विनिर्दिष्ट है।

अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, अनुभाग–राऊ, जिला इन्दौर (म.प्र.) का पत्र क्रमांक 565/री. राऊ/2016 इन्दौर, दिनांक 09/08/2016 द्वारा ग्राम राउ, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 1411/1/1, 1411/1/2, 1411/2/1, 1411/2/2 कुल रकबा 5.872 हेक्टेयर भूमि के संबंध में सशर्त नजूल अनापत्ति दी है।

मुख्य कार्यपालिक अधिकारी, इंदौर विकास प्राधिकारी, इंदौर के पत्र क्रमांक 8875 दिनांक 22/12/2014 द्वारा प्रेषित सूची में प्रश्नाधीन भूमि सम्मिलित नही है। तथा वर्तमान में प्राधिकारी के पत्र क्रमांक 2571 दिनांक 13/04/2017 इस कार्यालय के आवक क्रमांक 1234 दिनांक 18/04/2017 द्वारा प्राप्त। में भी अवगत कराया गया है कि, प्राधिकारी द्वारा पूर्व में प्रेषित अभिलेख/सूची अनुसार पर ही निर्णय लिये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by S.K. Mudgal
Date: 2020.02.10 17:39:40 IST

अविरत.....2

Steno/FC/DM(M)/07-12-18

उपरोक्त दस्तावेजों एवं प्रस्तुत शपथ पत्रों, क्षतिपूर्ति पत्र एवं स्वामित्व दस्तावेजों के आधार पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(1)(ख) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27(1) एवं 2(5) के प्रावधानों के आधार पर निम्न शर्तो के अध्यधीन रहते हुए ग्राम राउ, तहसील व जिला इन्दौर की भूमि सर्वे क्रमांक 1411/1/1, 1411/1/2, 1411/2/1, 1411/2/2 कुल रकबा 5.872 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु स्वीकृति निम्न शर्तो के साथ दी जाती है :–

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :–

   अ. म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959.

   ब. म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 1998

   स. अन्य किसी नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावें।

2. संलग्न मानचित्र को भू–स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावें।

3. प्रश्नाधीन भूमि के पश्चिम दिशा डी.पी.एस. स्कुल एवं सिलीकॉन सिटी के स्वीकृत अभिन्यास में 18.0 मीटर मार्ग को आवेदित भूमि में से निरंतर किया गया है। अतः मार्ग हेतु खुली छोडी गयी भूमि को खुली छोडना आवश्यक होगा। अतः मार्ग विस्तार हेतु खुली छोडी गयी भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण वर्जित होगा।

4. सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामी से म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 1998 के अन्तर्गत कॉलोनाईजर के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र अथवा कॉलोनाईजर के रूप में रजिस्ट्रीकृत विकासकर्ता से पंजीकृत विकास अनुबंध प्राप्त करने के पश्चात् ही विकास अनुमति जारी की जावें।

5. प्रश्नाधीन प्रकरण नगर परिषद् क्षेत्र अन्तर्गत है तथा नगर परिषद् क्षेत्र अन्तर्गत कॉलोनी विकास हेतु म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 1998 प्रभावशील है। उक्त नियमों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी कलेक्टर, जिला इन्दौर है। प्रकरण में म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 1998 के अन्तर्गत विकास अनुमति देने के पूर्व समस्त नियमों का पालन कराते हुए संशोधित विकास अनुमति सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार 374 सामान्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। आवेदक द्वारा उक्त नियमों में दिनांक 19/04/2012 को हेतु संशोधन अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्ग हेतु 34 भूखण्ड एवं निम्न आयवर्ग हेतु 22 भूखण्ड प्रस्तावित किये है। जिसका विवरण मानचित्र पर किया गया है। इस हेतु आवेदक से नियमों में प्रावधानित आवश्यक औपचारितकता पूर्ण करवाकर आवेदक का प्रस्ताव मान्य करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी/कलेक्टर जिला इन्दौर का है। सक्षम प्राधिकारी/कलेक्टर, जिला इन्दौर द्वारा विकल्प मान्य किये जाने पर ही विकास अनुमति प्रदान की जावें। यदि सक्षम प्राधिकारी/कलेक्टर, जिला इन्दौर विकल्प से सहमत न हो तो तदानुसार सूचित करने पर कार्यालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी/कलेक्टर, जिला इन्दौर के बताये अनुसार अभिन्यास में आवश्यक संशोधन ... किये जा कर सूचित किया जावेगा।

Signature Not Verified
Digitally signed by S.K. Mudgal
Date: 2020.02.10 17:39:40 IST

...3

6. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा।

7. यह अनुज्ञा पत्र जारी होने के दिनांक से तीन (3) वर्ष की कालावधि के लिए प्रभावशील रहेगी और उसके पश्चात् यह अनुज्ञा व्यपगत हो जायेगी। परन्तु आवेदक द्वारा समयावधि समाप्त होने के पूर्व आवेदन करने पर इस अनुमति को वर्षानुवर्ष दो वर्ष तक (एक–एक वर्ष) के लिये बढाई जा सकेगी। किसी भी दशा में उक्त अनुमति की अवधि पाँच वर्ष से अधिक नहीं होगी।

8. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय के सम्बंधी इश्तहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायो, डायवर्शन, नजूल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छूट, म.प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति सम्बन्धी आदेशो के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।

9. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल–मल, विद्युत, ड्रेनेज, आदि का विकास स्थानीय संस्था की देख–रेख में स्वयं आवेदक को करना होगा।

10. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में शहरी जल प्रदाय प्रणाली रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात् ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधी संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

11. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता तथा आसपास के स्वीकृत अभिन्यास के मार्गो समन्वय किया जाना अनिवार्य होगा। अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरूद्ध न किया जावे। इसे मान्य नहीं किया जावेगा।

12. भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14/09/2006 यथा संशोधित अधिसूचना दिनांक 01/09/2009 की अनुसूचि की कंडिका 8(क) के अनुसार 20000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 1500000 वर्गमीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8(ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर या उससे अधिक और/या 150000 वर्गमीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरी और क्षेत्र विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृति ली जाना अनिवार्य है। मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ–5–23/2003/32 भोपाल, दिनांक 14, अक्टूबर 2005 में उल्लेख अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक एसओ 801(ई) दिनांक 7 जुलाई, 2004 के परिप्रेक्ष्य में पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के दायरे में आती है तो इकाई प्रबंधन को/संबंधित आवेदक संस्था को नियमानुसार ई.पी.ए. एक्ट/ई.आई.ए. के तहत सक्षम प्राधिकारी यथा पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार अथवा State of Union Territory Level Environment Impact Assessment Authority (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करने के उपरांत ही परियोजना से जुडे किसी भी निर्माण कार्य को प्रारंभ करना आवश्यक व अनिवार्य होगा। योजना पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अन्तर्गत आवश्यक इन्वायरमेंट इम्पेक्ट असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय तथा भवन अनुज्ञा के पूर्व मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से जल एवं वायु सम्मति आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावें तथा निर्माण के पूर्व ई.आय.ए. क्लीयरेंस लेना भी अनिवार्य होगा। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम संबंधी समस्त प्रावधानों का पूर्ण पालन करना आवश्यक होगा।

Signature Not Verified
Digitally signed by S.K. Mudgal
Date: 2020.02.10 17:39:40 IST

अविरत.....4

Steno/FC/DM(M)/07-12-18

13. प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जाये एवं भूखण्डों का समायोजन किया जावे।

14. आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटांकन में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी।

15. मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये। इसके साथ ही मध्य प्रदेश शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा।

16. यह अनुमति अहस्तांतरणीय होगी तथा अधिमान्य उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।

17. विषयांकित भूमि पर इन्दौर विकास योजना 2021 के प्रावधानों के अनुसार विकासकर्ता को अभिन्यास अनुमोदन उपरांत कॉलोनी की स्वीकृति मिलने के पश्चात् यदि वह भूखण्ड पर निर्माण करना चाहता है तो ऐसा निर्माण विकास के साथ–साथ किया जा सकेगा। तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 की सारणी क्रमांक 8 के अनुसार आवासीय उपयोग हेतु एफ.ए.आर. प्रभावशील होगा। इस हेतु नियमानुसार समस्त अनापत्ति/अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

18. मार्ग विस्तार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा के इन्दौर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय/कलेक्टर कार्यालय अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौपना होगा। इसके विरूद्ध आवेदक को म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 फुटनोट (1) अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की पात्रता होगी।

19. इन अनुमति का उपयोग किसी प्रकार के ऋण प्राप्त करने हेतु तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक की आवेदक भूमि व्यपवर्तन तथा म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के अन्तर्गत अनुमतियॉ प्राप्त नहीं कर लेता।

20. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 50(ख) के प्रावधानों अनुसार यदि प्रश्नाधीन भूमि जल विकास/जल स्त्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9.0 मीटर और नदी के मामले में 15.0 मीटर दूरी तक निर्माण कार्य करना प्रतिबंधित होगा।

21. मार्ग एवं खुले स्थानों हेतु छोडी गई भूमि भू–राजस्व संहिता की धारा 173 के अन्तर्गत अधिकारों का त्यजन राज्य सरकार के पक्ष में करने के पश्चात् ही तथा म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 के अन्तर्गत कार्यवाही पूर्ण होने पर ही भूखण्ड विक्रय करने की अनुमति होगी।

22. विषयांकित भूमि पर शासन के आदेश अनुसार आवेदक द्वारा चयनित कॉलोनी का नाम **"शुभम वैली" (Shubham Valley)"** के आधार पर जारी की जा रही है। कॉलोनी के नाम में किसी भी प्रकार का संशोधन होने की दशा में धारा 29(3) के तहत संशोधन करना अनिवार्य होगा।

Signature Not Verified
Digitally signed by S.K. Mudgal
Date: 2020.02.10 17:39:40 IST

अविरत.....5

23. फायनेंस एक्ट 1994 के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।

24. किसी भी प्रकार के भू–स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद उत्पन्न होने या उपलब्ध कराई गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या इस अनुज्ञा शर्तो के उलंघन की दशा में यह अनुज्ञा स्वतः प्रभावशून्य होकर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत (रिव्होक) कर दी जावेगी।

संलग्न– अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर (म.प्र.)

पृ. क्र./ /INDLP–6214/19/नग्रानि/2020, इन्दौर, दिनांक

प्रतिलिपिः–

1. सक्षम प्रधिकारी/कलेक्टर, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
2. मुख्य नगर पालिक अधिकारी, नगर परिषद् राऊ, जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं कार्यवाही हेतु प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
3. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), इन्दौर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी भी प्रकार का वाद/विवाद कलेक्टर कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुमति आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
4. आयुक्त, केन्द्रीय उत्पाद सीमा शुल्क एवं सेवा कर, माणिकबाग पैलेस, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इन्दौर विकास प्राधिकरण, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
6. तहसीलदार, तहसील, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
7. क्षेत्रीय अधिकारी म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल बोर्ड इन्दौर को कृपया सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।
8. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला पंजीयन कार्यालय, इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाईट **www.emptownplan.gov.in** से डाउनलोड किया जा सकता है।

संलग्न– अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर (म.प्र.)

Signature Not Verified
Digitally signed by S.K. Mudgal
Date: 2020.02.10 17:39:40 IST

Steno/FC/DM(M)/07-12-18